

Commune de Claveyson (26240)

Arrêté N° 23/2018 du 25/07/2018

ENQUETE PUBLIQUE

Du 04 septembre 2018 au 04 octobre 2018 inclus

ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU) DE LA COMMUNE DE CLAVEYSON (26240)



CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR DOCUMENT 2

Documents diffusés à :

Mr Le Maire de la Commune de Claveyson

Mr Le Président du TA de Grenoble

Le 26 octobre 2018

Le Commissaire Enquêteur

Jean BIZET

Handwritten signature of Jean Bizet

Archives du Commissaire Enquêteur

CONCLUSIONS MOTIVEES ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR : DOCUMENT 2

Les conclusions et avis exprimés trouvent leur fondement dans le dossier de l'enquête et le rapport du Commissaire Enquêteur rédigé à l'issue de l'enquête publique du **Projet d'élaboration du PLU de la commune de CLAVEYSON**.

Affirmant mon entière indépendance, j'exprime ci-après mes conclusions. L'intérêt du Projet pour la commune de CLAVEYSON et le cas échéant, les problèmes soulevés, seront évalués à partir des informations fournies, des observations recueillies et de mes propres observations.

Préambule :

Les principales caractéristiques ont été présentées dans le rapport d'enquête publique et je m'attacherai dans les pages suivantes à fonder mes conclusions concernant le Projet d'évaluation du PLU, ses incidences environnementales et sur ces contraintes éventuelles, sur le bien-fondé de la réalisation du Projet, tel qu'il a été soumis à l'enquête publique.

1. Procédure et modalités d'organisation de l'enquête

L'arrêté du Maire de CLAVEYSON N° 23/2018 du 25 juillet 2018 organisant l'enquête publique, prévoit le déroulement de l'enquête publique d'une durée de 31 jours, du mardi 04 septembre 2018 au jeudi 04 octobre 2018 inclus, afin que chacun puisse prendre connaissance du dossier aux jours et heures d'ouverture de la Mairie.

Par la décision n° E16000407/38 le Tribunal Administratif de Grenoble m'a désigné en qualité de Commissaire Enquêteur.

Conformément aux articles L. 123-15 et R. 123-19 du Code de l'Environnement, j'ai établi le rapport dans un document séparé (document 1), les annexes (document 3) et formule ci-après mes conclusions et donne mon avis motivé sur :

Le Projet d'élaboration du PLU de CLAVEYSON

- **Le Commissaire Enquêteur a reçu toutes les informations utiles à l'enquête.**

Il a été informé en amont de l'ouverture de l'enquête et a obtenu du bureau d'études et du pétitionnaire les précisions et informations complémentaires souhaitées.

- **Il a été consulté sur l'organisation de l'enquête.**
- **Les textes régissant l'enquête publique et les dispositions de l'arrêté de Monsieur le Maire de CLAVEYSON définissant ses modalités d'organisation ont été respectées.**

Concernant l'enquête et les conditions de son déroulement.

Toutes les mesures relatives à la publicité de cette enquête ont bien été prises pour que l'information à apporter au public soit conforme à la lettre et à l'esprit des textes réglementaires en vigueur,

L'organisation matérielle dans la Mairie, lieu des permanences, a été tout à fait convenable, pour recevoir le public, pour lui permettre de consulter le dossier d'enquête et s'il le souhaitait, pour consigner ou annexer ses observations dans le registre d'enquête,

Dès lors, l'un des objectifs essentiel de l'enquête publique a été satisfait, en offrant aux citoyens toute possibilité d'expression.

Aucune observation du public n'a été émise sur les conditions du déroulement de cette enquête.

2. Sur l'opportunité de la commune de mettre en en place un PLU

Le Plan d'Occupation des Sols (POS) a été approuvé le 09 février 1989, et a été révisé en 1996, modifié en 2003, 2005, 2007 et 2012. Le POS est caduc à compter du 27 mars 2017 en application des articles L174-1 et L174-3 du Code de l'Urbanisme.

A compter de cette date, et jusqu'à l'approbation d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) ce sont les dispositions du Règlement d'Urbanisme (RNU) qui s'appliquent.

Par voie de conséquences la Commune a engagé l'élaboration d'un PLU par une délibération du Conseil Municipal en date du 30 avril 2015; ceci pour conserver une relative maîtrise de l'occupation de son territoire pour les 10/12 ans à venir.

Cette démarche exige que le document soit adapté pour répondre à l'évolution des textes législatifs et réglementaires (loi SRU – loi Grenelle – loi ALUR...) et se mettre en compatibilité avec les documents supra-communaux (SCoT, PLH...).

Dans la délibération du conseil municipal 2015-26 du 30 avril 2015 Monsieur le Maire a présenté l'opportunité et l'intérêt pour la commune de se doter d'un PLU, et les têtes de chapitres principaux sont :

- 1) Un soutien aux commerces existants sur le centre-bourg,
- 2) Le confortement et l'amélioration de l'exercice de l'activité agricole qui reste prépondérante sur le commune de CLAVEYSON,
- 3) Une réflexion avec la Communauté de Communes Porte DrômArdèche sur les conditions d'accueil de petites entreprises,
- 4) Une ouverture sur le tourisme vert,
- 5) L'amélioration des circulations douces et l'accès aux transports en commun autour du village,
- 6) L'évolution, le développement des lieux de vie et d'accueil collectifs du village,
- 7) Un accueil raisonné et progressif de population et une maîtrise des nouvelles formes d'habitat en cohérence et en compatibilité avec les objectifs définis par le PLH et SCoT,
- 8) La prise en compte des impacts environnementaux de la biodiversité et de la trame verte et bleue,

3. Sur le dossier support de l'enquête publique

Concernant le dossier d'enquête

Le dossier d'enquête publique concernant l'élaboration du PLU comporte bien les éléments requis pour ce type d'enquête et détaillés dans le rapport d'enquête du Commissaire Enquêteur (Cf. Document 1 Rapport du Commissaire Enquêteur)

Le dossier mis à la disposition du public est complet, relativement bien structuré et d'une rédaction assez claire. Il ressort de sa lecture une compréhension suffisamment aisée pour offrir à tous les publics une réponse aux questions pouvant être formulées sur ce projet en ce qui concerne notamment :

- La localisation des zones naturelles et agricoles,
- La localisation des zones urbanisables,
- La localisation de la zone d'activité,
- Les emplacements réservés,
- Les OAP
- Le repérage des constructions qui sont proposées à changer de destination,
- Les diverses servitudes,
- Les règlements.

Toutefois, en cas de difficultés de compréhension je me suis tenu à la disposition du public, pendant l'enquête pour y répondre ou/et obtenir des réponses du pétitionnaire si nécessaire.

Dès le 04/07/2018 soit environ 8 semaines avant l'ouverture de l'enquête publique, j'ai demandé au pétitionnaire de visualiser les lieux du Projet et de m'expliquer les points clés du dossier.

Le dossier d'enquête m'a été remis le 24/07/2018.

Des demandes de précisions ont été formulées auprès de Monsieur le Maire, de son secrétariat ou du

Bureau d'Etudes qui m'ont apporté les réponses nécessaires.

Des demandes supplémentaires formulées au cours de la consultation publique ont toujours obtenu des réponses du pétitionnaire ou/et du Bureau d'Etudes.

En date du 04 octobre 2018 juste avant la fin de l'enquête nous nous sommes réunis en Mairie avec M. le Maire, Mme V. Guimbaud et M. F de Flauvergues et M. N. Aymard du Bureau d'études, afin d'examiner les observations des Personnes Publiques Associées pour lesquelles je souhaitais connaître la position de la municipalité sans préjuger des futurs contacts que la municipalité pourrait avoir avec ces mêmes PPA à la suite de l'enquête publique avant la délibération d'approbation du PLU.

Je considère que mes remarques et mes demandes, peuvent présenter des ajustements susceptibles d'améliorer la compréhension du dossier soumis à l'enquête publique et amener le pétitionnaire à ajuster éventuellement le projet définitif dans la mesure où il ne met pas en cause son économie générale.

4. Sur l'information du public

• Information du public

Comme signalé dans le rapport les prescriptions relatives à la publicité légale ont été respectées : avis d'ouverture d'enquête publique (1^{ère} et 2^{ème} insertion) dans les délais prescrits dans deux journaux, affichage extérieur mairie, affichage en plusieurs endroits répartis sur la commune et précisés dans le rapport au chapitre 3.4.3. Cet affichage a été vérifié par moi-même lors de mes permanences. Mr le Maire de CLAVEYSON a produit un certificat d'affichage.

La concertation définie par la délibération du conseil municipal du 2015-026 du 30 avril 2015 a été respectée et le bilan de cette concertation a été tiré par une délibération **08 mars 2018**.

Compte tenu de tous ces éléments, l'information du public a été complète et régulièrement assurée.

• Participation du public

Le public a été assez moyen à participer à cette enquête publique qui s'est bien déroulée. Une bonne dizaine de personnes se sont présentées au siège de l'enquête pour consulter le dossier ou / et pour formuler ses observations, remettre un courrier (5 observations écrites sur le registre, 6 lettres remises et rajoutées au registre. J'ai noté que l'ensemble des villageois avait été informé nettement en amont de cette enquête. La municipalité de CLAVEYSON a eu tout au long de l'élaboration du projet la volonté affirmée de communiquer avec les administrés.

Un poste informatique dans une salle de la mairie isolée accessible au public permettait d'accéder au site internet de la commune à l'adresse : www.drome.gouv.fr/enquetes-publiques-collectivites-sans-site-r1649/html (pour les communes sans site internet), comme du reste l'ensemble des citoyens ayant un accès internet et ce, pendant toute la durée de l'enquête. J'ai constaté qu'aucune personne ne se servait de ce poste, préférant consulter le dossier papier ou me poser directement les questions.

Le public avait la possibilité d'adresser par courrier à l'attention du Commissaire Enquêteur en mairie de CLAVEYSON ses observations et/ou propositions ou par courrier électronique à la mairie à l'adresse suivante : mairie.claveyson@orange.fr. Aucune personne ne s'est manifestée en utilisant ce moyen.

J'ai pu constater que outre les affichages réglementaire (publications dans la presse, affichages de l'arrêté et de l'avis d'enquête comme détaillés dans le rapport d'enquête du Commissaire Enquêteur (Document 1, 3.4.3) l'ordonnance n° 2016-1060 du 3 août 2016 (relative à l'information et à la participation du public à l'élaboration de certaines décisions susceptibles d'avoir une incidence sur l'environnement) et son décret d'application du 25 avril 2017 a été respectée.

Dans l'ensemble, je n'ai pas eu à noter d'incidents. L'enquête publique s'est déroulée sans problèmes.

• Points clés de l'enquête

Sans reprendre la totalité du rapport il y lieu de mettre en exergue les points importants du dossier. Ils apparaissent clairement dans le Plan d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) qui définit les objectifs généraux poursuivis : (Cf. PADD PLU – document 2 du dossier d'enquête).

- ✓ **Orientation n° 1 : poursuivre une dynamique démographique modérée,**
 - ✚ Envisager une évolution de la population adaptée à la commune,
 - ✚ Prévoir une offre adaptée aux différents besoins d'habitat,
 - ✚ Envisager un développement de l'habitat économe en espace.

- ✓ **Orientation n° 2 : favoriser la vitalité du village,**
 - ✚ Favoriser le maintien, voire le développement des commerces,
 - ✚ Améliorer les déplacements et développer les alternatives à la voiture individuelle,
 - ✚ Mettre en valeur les espaces publics et les équipements communaux.

- ✓ **Orientation n° 3 : faciliter le développement économique,**
 - ✚ Maintenir et développer l'activité agricole,
 - ✚ Conforter la dynamique des activités artisanales et commerciales,
 - ✚ Valoriser le patrimoine et le tourisme vert.

- ✓ **Orientation n° 4 : préserver l'environnement et favoriser le développement durable.**
 - ✚ Préserver et mettre en valeur le cadre de vie,
 - ✚ Préserver le milieu naturel et la biodiversité,
 - ✚ Favoriser un urbanisme durable.

Après avoir constaté que l'ensemble des orientations avaient été déclinées et en particulier que :

- Les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain étaient bien effectifs (prévision d'une densité d'environ 20 logements à l'hectare, diversification des formes d'habitat et développant des formes urbaines plus denses, s'insérant dans le bâti du village, dans des dents creuses, avec un potentiel foncier libre (non bâti) de l'ordre de 4 hectares, (alors que dans la période 2005-2015 près de 10 hectares avaient été consommés), la diminution des changements de destination (20 acceptées sur 46 étudiées), pas de constructions dans les hameaux,
- Les emplacements réservés étant essentiellement prévus pour la réalisation d'aménagement de voirie, de carrefour, de liaisons piétonnières, d'amélioration de circulation et de sécurité,
- L'activité agricole était préservée,
- Le milieu naturel, le cadre de vie, l'urbanisme était valorisé.....

O O O O O

Après avoir rappelé les points forts et faibles du projet au chapitre 2.5 du rapport, à savoir :

Points forts	Points faibles
Document mieux adapté au contexte communal que le POS qui est caduc: <ul style="list-style-type: none"> - Permettant la maîtrise du foncier - Pour une croissance raisonnée, en phase avec le PLH d'environ 5 logements par an - Pour conserver le caractère rural de la commune et limiter la consommation de terres agricoles - Document d'urbanisme conforme aux textes actuels en vigueur et ainsi "Grenellisé" 	<ul style="list-style-type: none"> ○ Incidences négatives au niveau des nuisances de bruit et de pollution dues au trafic de véhicules supplémentaires au cœur du village, qui demanderont d'étudier particulièrement les aménagements prévus dans les zones urbanisées en terme de parkings, de sorties et entrées de véhicules. Toutefois il est noté que le regroupement des nouvelles constructions peut favoriser le transport collectif et le covoiturage, et que le

La qualité du rapport de présentation qui précise parfaitement le contexte dans lequel a été élaboré le projet et énonce très clairement les objectifs d'évolution des constructions et de protection de l'environnement.	<p>développement des voies douces limitera les déplacements intercommunaux.</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Faiblesse des propositions pour le développement des énergies nouvelles (bio masse, photovoltaïque, éolien) mis à part 1 seule éolienne à titre expérimental (sachant le retard pris en France dans ce domaine). Cependant je note que l'installation de cellules photovoltaïques en toiture est encouragée. ○ La densification du centre peut entrainer des nuisances de voisinage pour les gens qui y sont déjà installés. Il faudra veiller particulièrement à respecter des distances par rapport aux constructions existantes et limiter les hauteurs des constructions nouvelles situées les plus près. ○ Cette densification du centre risque de diminuer quelque peu l'offre de parking. Il y aura lieu d'être vigilant sur les aménagements et en particulier l'ouverture à l'urbanisation et la mise en route des OAP de telle sorte que les aires de stationnement soient correctement dimensionnées.
La concertation et l'information du public. La transparence des informations.	
L'importance des réunions publiques ou/et de travail avec les PPA ou consultées qui ont apporté de nombreux conseils pour la réussite de ce projet.	
Le temps de la réflexion consacré par la commune de CLAVEYSON pour examiner et résoudre au mieux l'ensemble des contraintes.	
Les Emplacements Réservés sont nettement détaillés (ER1 à ER11), ce qui permet d'en apprécier l'intérêt.	
La compatibilité avec les documents supérieurs ou imposés par les règlements (SCoT, Communauté de Commune, SDAGE, SRCAE, ...).	
Diminution importante de consommation de foncier par rapport au POS (diminution de 8,4 ha).	
Conservation du caractère "village" de CLAVEYSON, typique de la Drôme des collines à caractère rural. Pas d'agression visuelle provoquée par une détérioration e l'aspect paysager.	
Accroissement de la mixité sociale.	
Suppression du "mitage" et donc diminution des frais induits (manque de réseaux notamment)	
Densification du village en utilisant les dents creuses.	

En ce qui concerne la prise en compte des observations du Public et de mes propres observations :

Le pétitionnaire a pris soin d'examiner chacune des observations qui sont synthétisées dans le rapport du Commissaire Enquêteur au chapitre 4.1 et développées dans le rapport de synthèse en annexes.

Je pense que l'examen de ces observations a permis de préciser certains points notamment en matière d'emplacements réservés, de possibilité de construire, de zones etc...

Le pétitionnaire a répondu sur les 4 thèmes que j'ai identifiés à savoir :

- A. Demandes de constructibilité
- B. Demandes liées aux emplacements réservés
- C. Demande liée à l'extension possible de la zone UI2 des Serniers
- D. Demande liée au changement de destination

De même le pétitionnaire a répondu à mes ultimes questions

Les réponses formulées par le pétitionnaire et figurant dans le rapport sont rappelées de façon que le public puisse avoir connaissance de ces réponses en consultant mes conclusions :

A Demandes de constructibilité

Repère	Réponses du Maire	Mon appréciation
L1	Mme Claudine Marin : <i>Reclassement en zone constructible.</i>	<i>Je suis favorable.</i>
O1/L4	M. Laurent Bruno : <i>Pas d'observation. Ne répond pas aux critères du changement de destination. Cela n'empêchera pas M. Laurent Bruno de faire l'aménagement intérieur de son bâtiment.</i>	<i>Je suis favorable.</i>
O2	Mme Etienne Germain accompagnée de JC Julien :	<i>Je ne peux être que d'accord avec cette</i>

CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

	<i>Le SCOT n'autorise pas les constructions dans le hameau. Il est impossible de construire dans cette zone agricole.</i>	<i>position.</i>
O3	MM Myriam et Franck Seignol : <i>La parcelle peut être construite à condition de respecter 'OAP.</i>	<i>C'est précisément la vocation de l'OAP.</i>
O4 et O5	M. Florent Gilles (demande réitérée par MM Nicole et Gérard Cheval) : <i>Nous ne voyons pas d'objection à ce que le haut de la parcelle soit constructible. Mais le chemin en indivision cadastré ZE 124 avec la parcelle ZE 125 posera des problèmes en desserte en eau, en électricité et en télécom. En effet, les 2 propriétaires devront être signataires de la convention de passage. Le risque est trop important pour le futur constructeur de cette parcelle.</i>	<i>Je suis d'accord avec la position de la Mairie.</i>

B Demandes liées aux emplacements réservés

Repère	Réponses du Maire	Mon appréciation
L2	M. Jacques Patouillard accompagné de son fils Florent : <i>Nous laissons tomber à regret. Nous avons proposé une convention pour le stationnement et des raisons de sécurité, mais nous ne voulons pas mettre en péril notre PLU.</i>	<i>Il est souhaitable qu'une convention écrite signée des 2 parties soit établie compte tenu de la position "d'apaisement" prise par la Mairie.</i>
L3	Mme Christine Pion : <i>Ce jardin est une clé dans notre projet de commerce et services paramédicaux. Pas de modification.</i>	<i>Je suis d'accord avec la position de la Mairie car les enjeux sont forts et stratégiques dans ce PLU pour l'avenir de la commune.</i>

C Demande liée à l'extension possible de la zone UI2 des Serniers

Repère	Réponses du Maire	Mon appréciation
L5	M. Elie Grenier : <i>La Communauté des communes de Porte DrômArdèche reste intéressée par cette parcelle et l'a notée dans son schéma de zone.</i>	<i>Pas d'observation.</i>

D Demande liée au changement de destination

Repère	Réponses du Maire	Mon appréciation
L5	M. Rémi Martins : <i>Nous sommes d'accord pour le changement de destination, les critères sont respectés : ne gêne pas l'activité agricole sous réserve de l'avis de la Chambre d'Agriculture. Par rapport aux réseaux, nous souhaitons que cette future habitation aille jusqu'à la voie communale, donc accessible.</i>	<i>Je suis d'accord avec cette position.</i>

- Observations du Commissaire Enquêteur**

Les réponses fournies m'ont permis de finaliser mon rapport et mes conclusions.

J'observe que l'ensemble des demandes ont obtenu des réponses satisfaisantes.

AU TERME DE CETTE ENQUETE ET APRES AVOIR :

- ✓ Conduit l'enquête conformément aux dispositions de M. le Maire de CLAVEYSON,
- ✓ Constaté que l'information et la publicité ont été réalisées,
- ✓ Etudié l'ensemble des documents du dossier soumis à l'enquête pour en appréhender les implications théoriques et pratiques,
- ✓ Effectué deux visites de la commune et m'être rendu dans des lieux où le projet de PLU

semblait justifier une attention particulière,

- ✓ Réalisé 4 permanences pendant les 31 jours d'enquête publique, au cours desquels j'ai reçu un dizaine de personnes dont parmi lesquelles 5 personnes ont mentionné des remarques, observations, demandes ou propositions, 6 m'ont remis une lettre. Ces observations et lettres ont été consignées dans le registre d'enquête. Je n'ai reçu aucun courriel.
- ✓ Examiné chacune des observations, chaque courrier,
- ✓ Consulté autant que de besoin Monsieur le Maire de CLAVEYSON ainsi que le Bureau d'études (M. Nicolas Aymard) chargé de l'étude d'élaboration du PLU,
- ✓ Pris connaissance des réponses de Monsieur le Maire aux observations du public et mes propres observations que j'e lui ai formulé à travers un procès-verbal de synthèse,
- ✓ Pris connaissance des avis des Services de l'Etat et des Personnes Publiques Associées,
- ✓ Demandé des informations complémentaires et éclaircissements sur certains points du Projet et pris connaissance des réponses données par Monsieur le Maire,
- ✓ M'être tenu à disposition du public,

Suite à l'analyse détaillée et aux commentaires développés dans le rapport d'enquête, ont été rédigées les conclusions motivées qui suivent :

CONSTATANT :

- **Que le dossier soumis à l'enquête publique est suffisamment détaillé** et a pu être rendu compréhensible grâce à l'enquête publique pour un public non averti et présente bien les enjeux du projet, afin d'en apprécier l'intérêt
- **Que la concertation qui permet d'informer le public et de l'associer, en amont des décisions prises concernant son cadre et qualité de vie**, a bien eu lieu suivant les modalités réglementaires prévues par l'arrêté du Maire(journaux, affichage en Mairie, Enquête Publique), et complété par l'affichage de l'avis d'enquête en plusieurs points et plusieurs affiches format A2 sur fond jaune dans la commune,
- **Que cette concertation a été correctement et suffisamment réalisée** pendant toute la durée de l'enquête publique,
- **Qu'ainsi un des objectifs essentiels de l'enquête publique** a donc été atteint, en offrant par la publicité et par les informations apportées, une expression citoyenne sur le projet,
- **Que les explications, commentaires, réponses**, apportées par le pétitionnaire ou ma propre documentation sur le sujet, m'ont permis de comprendre les enjeux liés au projet, et en particulier les incidences environnementales,
- **Que les avis des Personnes Publiques Associées ou consultées** ont bien été joints au dossier,
- **Que le Projet de PLU a été réalisé en tenant compte de la majorité des conseils ou des remarques exprimées par les PPA** et en levant les réserves éventuelles avec cependant le point particulier suivant : nécessité de lancer une étude complémentaire sur la zone identifiée comme humide et supportant l'OAP centre-bourg face à l'école,
- **Que les réseaux d'eau potable, d'eaux usées, d'électricité** sont suffisamment dimensionnés au regard du Projet de PLU présentés dans cette enquête publique,
- **Que les observations formulées ou remarques du public**, ont été soigneusement étudiées, et que des réponses ont été apportées
- **Que parmi ces observations** quelques modifications ne remettant pas en cause l'économie générale du projet, pourront être apportées ce qui donne tout son sens à la finalité de l'enquête publique.

CONSIDERANT :

- **Que les impacts environnementaux ne sont pas dommageables au milieu**, car le Projet est suffisamment éloigné de toute zone Natura 2000 et ou tout espace protégé, (seule une ZNIEFF de type 2 impacte le projet), et donc en l'espèce **l'Autorité Environnementale** dans l'examen au cas par cas dispense la commune d'une étude environnementale en raison de son très faible impact sur l'environnement,
- **Que les servitudes ont été prises en compte** et en particulier :
- **Que le projet correspond aux orientations et choix définis par la commune** dans sa délibération de projet d'élaboration du PLU et que ce projet est cohérent avec les objectifs du PADD,
- **Que le projet correspond à un potentiel réaliste de 4 à 5 logements/an** sur les 12 ans en cohérence avec le PLH et la Communauté de Commune DromArdèche,
- **Que les surfaces agricoles consommées sont relativement faibles**, et donc que l'activité agricole n'est pas menacée (**voir observations complémentaires ci-dessous**),
- **Que la zone urbaine définie est essentiellement centrée sur le village** et préserve le bâti existant. Elle n'inclut que des terrains en continuité immédiate de l'urbanisation existante, facilement accessible, de taille modérée raccordables aux réseaux d'assainissement collectif existant, électrique, et eau potable, (à voir cependant pour le demande de M. Florent Gilles),
- **Que l'étirement de la zone constructible** le long des routes d'accès au centre-bourg est contenu,
- **Que le PLU concentre l'urbanisation** en grande partie au centre bourg **où ces constructions vont occuper des dents creuses sur des terrains peu exploitables et en continuité de l'enveloppe urbaine existante**,
- **Que la PLU est compatible avec les documents qui lui sont imposés ou supérieurs** (Cf. 1.4.8 du rapport du commissaire enquêteur),
- **Que les emplacements réservés définis me paraissent justifiés**, avec cependant l'abandon par la municipalité de l'ER 2 (je ferai une observation dans ma conclusion finale à ce sujet).
- **Que les avis des services de l'état et des Personnes Publiques** ont été pris en compte et seront concrétisés à l'issue de la réunion prévue avec la municipalité courant novembre 2018, à l'issue de cette enquête,
- **Que M. le Préfet** par l'intermédiaire de la **Direction départementale des territoires Service Aménagement du Territoire et Risques (SATR) Pôle aménagement**, suite à la commission départementale compétente pour la préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers du 24 mai 2018, le Préfet de la Drôme a produit l'arrêté n° 26-2018-06-21-006 du 21 juin 2018 portant dérogation au titre de l'ex-article L. 122.2 du Code de l'Urbanisme (Dérogation – principe d'urbanisation limitée en l'absence de SCOT). Cet arrêté a été joint au dossier d'enquête et vise à ouvrir à l'urbanisation huit nouveaux secteurs situés en zone N et concernant notamment, les secteurs ci-dessous désignés :
 - ✚ Secteur 1 A au Bourg : zone UA Installation de jeux de boules (terrain et bâti annexe) ;
 - ✚ Secteur 1 B au Bourg : zone UA Extension de l'école publique ;
 - ✚ Secteur 2 A Montalivet : zone UC Propriété bâtie et jardin associé ;
 - ✚ Secteur 2 B Montalivet : zone UC Dents creuses ;
 - ✚ Secteur 3 Montvalprés : reconversion de l'ancienne maison de retraites en 2 tranches : une 1^{ère} tranche Zone UC "Le Clos d'Athéna" 10 logements en cours et une 2^{ème} tranche AUC parcelles n° 215 et 216 dans le cadre d'une OAP conditionnée à l'achèvement de la 1^{ère} tranche ;
 - ✚ Secteur 4 La Blachette : zone UCnc Dents creuses ;
 - ✚ Secteur 5 A Saint-Andéol : zone UAh et UCnc pavillons et jardins ;
 - ✚ Secteur 5 B Saint-Andéol : zone UAh pour favoriser la Reprise du site ADAPE.
- **Que les observations du public et mes propres observations** ont bien été prises en compte,
- **Que finalement, le PLU, représente bien une nouvelle organisation du village** en ce qui

concerne le droit à la construction, comme le proposait le POS mais aussi en prenant en considération le développement durable, le respect de la nature, la valorisation du paysage et du patrimoine, les besoins de la population, les risques naturels, les servitudes...et surtout en intégrant le contenu des nouvelles réglementations telles que loi ALUR, loi Grenelle...

Et faisant observer par ailleurs :

1) Qu'en ce qui concerne la consommation de terres agricoles :

- Cette enquête a permis de réduire de façon rationnelle la consommation de foncier par rapport au POS (diminution de plus de 8 hectares).

2) Qu'en ce qui concerne l'aménagement des AOP

- Un soin particulier sera apporté dans la réalisation des constructions, les accès piétons et véhicules, espaces verts en exigeant bien sûr que le traitement en vue de lutter contre la prolifération d'ambrosie soit fait,

3) Qu'en ce qui concerne les observations des PPA :

- Une réunion avec Le Maire, les adjoints en urbanisme, le Bureau d'Etudes (M. Nicolas Aymard et les services de l'état, se tiendra après la remise de mon rapport et de mes conclusions et avant la délibération d'afin de valider les décisions ou les modifications de celui-ci à la marge. Cette réunion devrait se tenir en deuxième quinzaine de novembre 2018. **Je souscris à la tenue de cette réunion avant toute prise de décision définitive.**
- La réunion de travail du 04/10/2018 avec MM. le Maire, Frédéric Flaugergues et véronique Guimbaud (adjoints) Nicolas Aymard (BE) a permis d'apporter un maximum de réponse auxquelles je souscris entièrement. (Cf. rapport d'enquête, document 1 – chapitre 4.3.1, avis des PPA).
- J'ai noté que la Mairie avec l'aide du Bureau d'Etudes engagera une investigation plus fine (superposition des zones humides avec le PCS) pour se garantir du risque inondation et carottage éventuel sur les parcelles de l'OAP Centre-Bourg face à l'école, ce qui lui permettra de peaufiner son règlement sur ce secteur.
- La mise en place d'indicateurs élaborés par la commune afin d'évaluer l'application du PLU au regard de la satisfaction des besoins en logements, le suivi de l'échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants : tous les 6 ans le bilan des surfaces disponibles pour connaître le potentiel des années à venir, Logements, amélioration du cadre de vie (aménagement de voirie, cheminements piétonniers,

En conséquence et en conclusion :

Pour toutes les raisons et justifications développées ci-dessus et également dans le rapport d'enquête et après avoir analysé les avantages et les inconvénients du projet, à travers un dossier complet et bien documenté avec des objectifs précis ajustés au mieux avec les Personnes Publiques Associées, le public, j'estime que les avantages l'emportent sur les inconvénients, au regard des divers arguments présentés. Le projet de PLU maîtrise autant que possible le foncier disponible dans les 10/12 ans à venir et permet de supprimer le mitage du paysage constaté dans les dernières années en concentrant l'urbanisation au cœur du village et en remettant dans le territoire des terres agricoles et naturelles notamment par rapport au POS précédent, en respectant le caractère rural de CLAVEYSON dans la Drôme des collines, sans nuire à l'environnement naturel de celui-ci de façon à conserver son agréable cadre de vie.

Et compte tenu de ces éléments, j'émet :

UN AVIS FAVORABLE

Assorti de 1 observation et 4 recommandations¹

¹ [Avis favorable avec recommandation](#) : le Commissaire Enquêteur exprime des recommandations suggestions ou critique qui lui semblent pertinentes et de nature à améliorer le projet, sans porter atteinte à l'économie générale de celui-ci. L'autorité compétente peut en tenir compte ou non : l'avis demeure favorable

Concernant :

Le Projet d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de CLAVEYSON

Observation : Il est regrettable qu'un arrangement n'a pas été possible entre M. Patouillard et la Mairie pour conserver l'emplacement réservé ER2. A tout le moins une convention écrite et signée des deux parties devrait être établie afin de permettre le stationnement des véhicules dans le but de sécuriser l'accès au théâtre de verdure lors des manifestations. J'ai pu m'y rendre et constater la pente sévère et le stationnement difficile lors de l'accès en bordure du chemin étroit qui ne permet pas de croisement de véhicule et dont l'état est irrégulier.

Recommandation 1 :

Dans l'hypothèse où le nombre de logements prévus sur 10/12 ans n'est pas remis en cause et donc n'affecte pas l'économie générale du projet, il serait apprécié de limiter autant que faire se peut les constructions en R+2 pour conserver le caractère rural de CLAVEYSON dans les OAP définies.

Recommandation 2 :

Dans l'hypothèse où la demande de constructibilité de Mme Marin sur sa parcelle n° 770 sera prise en compte, il serait souhaitable de limiter la hauteur de la construction à R+1 compte tenu de sa situation dans la perspective du clocher du village.

Recommandation 3 :

Préciser que l'implantation des piscines devra être à 1 m minimum des limites.

Fournir des éléments précis sur les hauteurs de murs de clôture (un dessin est souhaitable), ceci afin d'éviter d'avoir des murs de hauteur et position variables suivant configuration du profil de terrain. Nota : un mur de clôture ne doit pas être un mur de soutènement.

Recommandation 4 :

Prévoir autant que possible des "haies champêtres"² dans les emplacements réservés voies douces autant que faire se peut ou/ et des haies avec des essences d'arbres et d'arbustes variées de la région.

Le 26 octobre 2018

Le Commissaire Enquêteur

Jean BIZET



² Les haies champêtres ou bocagères sont des associations végétales de plusieurs espèces bien adaptées au sol et au climat, en accord avec le paysage naturel.